

# 泰安市玉泉寺区域旅游基础设施建设项目

## 实施方案

项目单位：泰安市泰山风景名胜区管理委员会

主管部门：泰安市泰山风景名胜区管理委员会

财政部门：泰安市泰山风景名胜区财政局

2025 年 7 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

玉泉寺区域旅游基础设施建设项目

### （二）立项单位

1、项目立项主体名称：泰安市泰山风景名胜区管理委员会

2、机构类型：事业单位

3、负责人：肖玉果

4、开办资金：98807.74 万元

5、地址：泰安市红门路 45 号

6、宗旨和业务范围：依照有关法律法规和联合国世界遗产保护公约等章程的规定，保护、管理、规划、建设泰山风景名胜区。

### （三）项目规划审批

项目已在山东省固定资产投资平台登记，项目代码为：2504-370900-04-01-683631；2025 年 4 月 3 日取得泰安市行政审批服务局《关于玉泉寺区域旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（泰审批投资〔2025〕25 号）。

本项目对玉泉寺区域旅游基础设施进行改造提升，不涉及用地、工程规划许可及施工许可等审批手续。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于泰山风景名胜区玉泉寺景区，主要对玉泉寺区域旅游基础设施进行全面升级。其中玉泉寺景区旅游基础设施提升工程主要改造现状生态停车场 20 亩，规划停车位 200 个，并对景区旅游道路、建筑、电缆线路等改造提升；青岗峪景观节点设施提升工程主要对 3 处红色遗址维修改造，升级配套基础设施；星空旅游设施提升主要改造游步道 3 公里，山坡天文台 1 处。

#### （五）项目建设期限

本项目预计建设周期为 23 个月，自 2025 年 5 月至 2027 年 3 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

#### 1、估算依据

（1）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》；

（2）《山东省建筑工程概算定额》；

（3）《山东省建设项目概算其他费用定额》；

（4）《机电产品报价手册》、当地类似工程技术经济指标；

（5）当地相关工程的有关资料；

（6）目前有关设备、材料市场价格；

(7) 国家现行投资估算的有关规定;

(8) 建设单位提供的有关基础资料。

## 2、项目《可行性研究报告》

## 3、其他费计算依据

(1) 项目管理费,《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号);

(2) 设计费,国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号);

(3) 监理费,国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格〔2007〕670号);

(4) 造价咨询费,《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》(建标造函〔2007〕8号);

(5) 竣工图编制费,参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号);

(6) 城市基础设施配套费,《泰安市城市基础设施配套费征收使用管理办法》;

(7) 环境影响评估费,国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125号);

(8) 防雷检测、消防检测、空气检测、沉降监测等,参



照类似项目计列；

(9) 其他相关费用参照一般工程实践。

#### 4、估算范围

该项目投资估算是在对项目的建设规模、技术方案、工程方案及项目实施进度等进行研究并基本确定的基础上，估算项目投资总资金。

依据项目的建设内容，项目估算的内容包括：建安工程费、设备及工器具购置费、工程建设其他费用、基本预备费。

### (二) 资金筹措方案

#### 1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行地方政府专项债券向社会筹资等其他融资方式。

#### 2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 2,100.00 万元、本期拟发行专项债券 1,500.00 万元、后续计划发行 5,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	8,600.00	100%	
一、资本金	2,100.00	24.42%	
（一）自有资金	2,100.00	24.42%	
（二）专项债券			

1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	6,500.00	75.58%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,500.00	17.44%	
（三）后续拟发行专项债券	5,000.00	58.14%	
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生现	—										
经营活动收入	A	115,946.5			8,000.00	16,480.00	17,056.80	17,653.79	18,271.67	18,911.18	19,573.07
经营活动支出	B	91,493.31			5,967.00	12,530.70	13,164.61	13,838.17	14,554.01	15,314.92	16,123.91
支付的各项税费	C	3,782.33			260.97	537.60	556.42	575.89	596.05	616.91	638.50
经营活动现金净流量	D=A-	20,670.87			1,772.03	3,411.70	3,335.78	3,239.73	3,121.62	2,979.35	2,810.66
二、投资活动产生的	—										
建设成本支出	E	8,600.00	1,600.00	6,500.00	500.00						
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=E-	-8,600.00	-1,600.0	-6,500.00	-500.00						
三、融资活动产生现	—										
资本金（自有资金）	H	2,100.00	100.00	2,000.00							
专项债券	I	6,500.00	1,500.00	5,000.00							
银行借款	J										
偿还债券本金	K	6,500.00								1,500.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	1,365.00		45.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	150.00
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I	735.00	1,600.00	6,955.00	-195.00	-195.00	-195.00	-195.00	-195.00	-1,695.00	-5,150.00
四、期初现金	P			-	455.00	1,532.03	4,748.73	7,889.51	10,934.24	13,860.85	15,145.21
期内现金变动	Q=D+	12,805.87	-	455.00	1,077.03	3,216.70	3,140.78	3,044.73	2,926.62	1,284.35	-2,339.34
五、期末现金	R=P+	12,805.87	-	455.00	1,532.03	4,748.73	7,889.51	10,934.24	13,860.85	15,145.21	12,805.87



## （二）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 1,500.00 万元，后续计划发行 5,000.00 万元，假设年利率 3%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		1,500.00		1,500.00	3.00%		
2026 年	1,500.00	5,000.00		6,500.00	3.00%	45.00	45.00
2027 年	6,500.00			6,500.00		195.00	195.00
2028 年	6,500.00			6,500.00		195.00	195.00
2029 年	6,500.00			6,500.00		195.00	195.00
2030 年	6,500.00			6,500.00		195.00	195.00
2031 年	6,500.00			6,500.00		195.00	195.00
2032 年	6,500.00		1,500.00	5,000.00	3.00%	195.00	1,695.00
2033 年	5,000.00		5,000.00	0.00		150.00	5,150.00
合计		6,500.00	6,500.00			1,365.00	7,865.00

## （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 20,670.87 万元，融资本息合计 7,865.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.63。

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款



专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

## 五、项目风险分析

### （一）与项目建设相关的风险

#### 1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致实施效率降低，建设成本增加，工程质量达不到预期要求。

#### 2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

#### 3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

#### 4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目

原定目标难以实现甚至无法实现。

#### 5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

#### 6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、需求达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

#### 2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

### 六、项目事前绩效评估

#### （一）项目概况

玉泉寺区域旅游基础设施建设项目，实施单位为泰安市泰山风景名胜区管理委员会，本期拟发行专项债券 1,500.00 万元

用于玉泉寺区域旅游基础设施建设项目，期限 7 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，项目的建设符合第一类“鼓励类”中“第三十四条、旅游业”、“第 2 款 旅游新业态：文化旅游、游乐及其他旅游资源综合开发、旅游基础设施建设和运营、旅游信息等服务”之规定，属于国家鼓励类建设项目，符合国家发展产业政策。

#### （2）符合相关规划

项目建设符合国家和地方“十四五经济和社会发展规划纲要”及《“十四五”文化和旅游发展规划》、《山东省文化旅游融合发展规划（2020—2025 年）》、《泰安市“十四五”文化和旅游发展规划》，符合《泰安市城乡一体空间发展战略规划》和《泰安市国土空间总体规划（2021—2035 年）》。

项目实施内容与项目实施主体或委托单位职责、相关专项规划、重点工作等密切相关。

#### （3）提升游客体验

玉泉寺景区作为泰山风景名胜区的重要组成部分，现有基础设施已无法满足日益增长的游客需求。生态停车场面积不足、停车位紧张，导致旅游高峰期游客停车困难，影响游览便利性。



景区道路、建筑和电缆线路等基础设施老化，不仅影响游客的游览体验，还存在安全隐患。通过改造停车场、优化道路和建筑设施，以及新增星空旅游设施（如游步道和天文台），可以显著提升游客的游览舒适度和满意度，丰富旅游产品供给，吸引更多游客。

#### （4）加强景区管理

基础设施的完善是景区高效管理的关键。现有电缆线路老化、设备分布不合理，导致电力供应不稳定，增加了运营成本和管理难度。通过改造电缆线路和优化基础设施布局，可以提高景区的管理效率，降低维护成本，同时便于集中监控和应急响应，提升景区的整体运营能力。

#### （5）保护生态环境

玉泉寺景区的生态环境是其核心吸引力之一，但现有基础设施的不足对生态造成了潜在威胁。游客随意停车、游步道不规范等问题导致植被破坏和生态退化。通过规划停车位、改造游步道等措施，可以引导游客行为，减少对自然环境的干扰，同时促进生态旅游发展，实现生态保护与旅游开发的平衡。

#### （6）传承历史文化

青岗峪景观节点的红色遗址是景区重要的文化遗产，但因年久失修和缺乏维护，面临损毁风险。通过维修改造红色遗址并升级配套设施，可以有效保护这些珍贵的历史资源，同时为



游客提供了解红色文化的机会，增强景区的文化吸引力和教育意义。

#### （7）增强旅游安全

景区基础设施的老化直接影响游客安全。道路不平整、建筑结构不稳定等问题可能导致游客意外事故。通过改造道路、加固建筑和优化电力系统，可以消除安全隐患，提升景区的应急响应能力，保障游客的生命财产安全。

#### （8）促进区域旅游发展

玉泉寺景区的基础设施升级将显著提升其吸引力和竞争力，吸引更多游客前来游览，从而带动周边餐饮、住宿、购物等相关产业的发展。同时，项目的实施符合旅游产业升级的趋势，推动景区从传统观光向多元化旅游体验转型，为区域经济发展注入新动力。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性及财政投入相关性，项目实施具有必要性。

### 2、项目实施的公益性

本项目实施具有显著的公益性，项目通过改造生态停车场、优化旅游道路、提升配套设施等措施，不仅满足了游客日益增长的需求，提升了旅游体验，还通过保护红色遗址、完善生态保护设施等手段，实现了对文化遗产的传承和生态环境的可持续发展。同时，项目有助于提升景区的吸引力和竞争力，促进

区域经济发展，为社会提供更多的就业机会和经济收益，体现了对公众利益的综合考量和社会责任的履行。

因此，本次项目的提出恰合时宜且意义重大，项目的建设不但具备一定的市场发展空间，还具有显著的公益性。

评估认为，项目实施具有公益性。

### 3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 20,670.87 万元，融资本息合计 7,865.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.63。

评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

### 4、项目建设投资合规性

项目属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》鼓励类项目，项目建设符合国家和地方“十四五经济和社会发展规划纲要”及《“十四五”文化和旅游发展规划》、《山东省文化旅游融合发展规划（2020—2025 年）》、《泰安市“十四五”文化和旅游发展规划》，符合《泰安市城乡一体空间发展战略规划》和《泰安市国土空间总体规划（2021—2035 年）》。

项目已按照《泰安市市属企业投资监督管理办法》（泰政办字〔2022〕17 号）要求履行出资前相关决策程序，同时项目按照国家、省、市各级政府固定资产投资项目要求办理相应手续。

评估认为，项目投资具备合规性。

#### 5、项目成熟度

项目已在山东省固定资产投资平台登记，且已取得泰安市行政审批服务局《关于玉泉寺区域旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（泰审批投资〔2025〕25号），已经对建设地点、自然条件和外部配套条件进行考察，成熟度较高。

本项目对玉泉寺区域旅游基础设施进行改造提升，不涉及用地、工程规划许可及施工许可等审批手续。

评估认为，项目成熟度较高。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 8,600.00 万元，其中：项目单位自有资金 4,300.00 万元，发行地方政府专项债券 6,500.00 万元。

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目运营收入主要为景区门票收入，项目运营成本主要为燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费及管理费用等，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性



根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），专项债券投向领域实行“负面清单”管理，将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。本项目为玉泉寺区域旅游基础设施建设项目，未被列入《地方政府专项债券禁止类项目清单》，且申请的专项债资金用于项目建设，不用于经常性支出，也不用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

项目实施单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

### （1）项目偿债计划可行性。

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以门票收入等所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。



## （2）项目偿债风险点。

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

## 10、绩效目标合理性

绩效目标明确性：泰安市泰山风景名胜区管理委员会按照要求设定了项目绩效目标，同时依据绩效目标细化分解了绩效指标，包括投入管理指标、财务管理指标、项目管理指标、决策管理指标、产出数量指标、产出质量指标、产出时效指标、产出成本指标、经济效益指标、社会效益指标、环境效益指标、可持续影响力指标、服务对象满意度指标。本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。

## （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 20,670.87 万元，融资本息合计 7,865.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.63，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、申请银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。